

北京写字楼空置率创新低

开发商纷纷投身商业地产分杯羹

相对那些正挣扎在住宅市场中难受的投资者来说,商业地产投资者现在正过得舒服。因为,今年商业地产价格又涨了。

来自市场机构的统计显示,2012年北京前三季度商业地产中,商铺成交38万平方米,同比增长17%;写字楼成交125.6万平方米,同比增长83%。写字楼交易量远远超过新建商品房40%的涨幅。

在老牌核心区域商业地产供应不足的前提下,北京一些新兴核心区域的商业地产项目得到了充分发力的机遇。

不久前,国际知名物业机构戴德梁行在今年北京地区的写字楼研究报告中指出,2012年第三季度,由于市场无新项目入市,可租赁面积持续萎缩,北京甲级写字楼空置率继续下行至历史新低,达到2.18%,环比下降0.27个百分点。同时,保持上涨态势的北京写字楼租金本季度趋于平稳,环比增长2.30%,至每月每平方米295.47元。

戴德梁行大中华区的研究主管纪言迅称:“第三季度中国经济数据转差,企业特别是跨国企业顿时放慢扩充的步伐,这从写字楼吸纳量可见一斑,季内大部分中国市场的吸纳量都较前一季减少。由于需求转弱,影响了部分市场的租金增长,当中尤以北京最为明显。当地一向录得双位数的按季租金增长,但本季已连续两个季度出现租金升幅低于5%。不过,本季北京仍然是亚太区内租金升幅第二高的市场,反映出与亚太区其他市场比较,中国市场仍可倚靠内需力量而取得增长。”

戴德梁行认为,虽然本季度金融街区域将有一新增项目约5.4万平方米投放市



场,但由于体量有限,该项目投放不会对市场造成较大影响。预计第四季度写字楼整体市场依旧会延续目前的稳定状态。

在这样的态势下,全国的开发商刮起了一阵“住改商”的风潮。一些开发企业迫于调控的无奈,纷纷转投商业地产,期待在这里捞一桶金。

不过做商业地产与做住宅地产大不相同。二者最大的区别在于,商业地产需要运营管理、招商等经验,而住宅则更多是简单的制造和销售。北京中铁华升置业有限公司总经理王景明对记者说:“中国一线城市的商业地产供应的确在明显提升,不仅是因为很多开发商投身商业地产,更重要的原因是中国城市化进程的发展需要。”

王景明认为,面对中国城市化发展的市场大蛋糕,很多开发商都希望投身商业地产,分一杯羹。但是,商业地产与住宅开发不同,它对开发商的要求更严格,从规划、招商到后期运营,需要全程运筹。因此,并不是每个开发商都能够做商业地产开发的。

据《中国经济周刊》

5A写字楼是个啥标准

写字楼就是专业商业办公用楼的别称,写字楼原意是指用于办公的建筑物,或者说是由办公室组成的大楼。

写字楼市场目前流行两大评定标准,一是甲级写字楼,一是5A写字楼。所谓甲级写字楼,实为一种通行叫法,并没有固定标准,相比之下,5A写字楼倒是有一定的标准。

一是狭义的针对智能化硬件方面,包括OA(办公智能化)、BA(楼宇自动化)、CA(通讯传输智能化)、FA(消防智能化)、SA(安保智能化)。

二是广义的指综合“A”级评定标准,包括:

楼宇品牌标准:A级 写字楼是一个城市创造文化与财富的特定空间,写字楼的品牌形成,需要产品的差异化特征、商务文化特征、服务经营理念、地域标志性物业和城市历史记忆。具备较大的区域影响力、能与城市品牌和谐统一的写字楼品牌将评定为楼宇品牌标准A级。

地理位置标准:A级 地理位置是投资和购买写字楼

的关键要素之一。只有区位在城市现有或潜在商务区、地段良好、具有较高投资价值的写字楼才能获得地理位置标准A级。

客户层次标准:A级 客户层次指的是入驻写字楼的业主或租户层次。大多数写字楼客户都有择邻而居的心理,因此一个写字楼的客户层次通常是趋同的。同时,客户层次的高低也直接影响了新的业主或租户的投资决策,因为较高的客户层次对他们的公司形象有较好的提升作用。

服务品质标准:A级 服务品质一方面体现在高效的物业管理上,另一方面体现在对入住企业的专业化商务服务上。两者俱佳,将认为其具备服务品质A级标准。

硬件设施标准:A级 主要考核建筑设计和建筑功能的创新。以及其所用的建筑技术、标准层高、标准承重、弱电系统、新风系统,以及电梯、智能等。在上述方面如果有两项以上不能达到优良,则不能获得硬件设施标准A级。

相关链接

深圳甲级写字楼租金上涨乏力

戴德梁行研究部日前发布研究报告显示,受整体经济增速下滑的影响,今年以来,深圳甲级写字楼市场一直低位运行,前3个季度,深圳市甲级写字楼吸纳量与去年同期相比减少67.2%,为83550平方米。

随着存量甲级写字楼部分空置面积被逐渐消化,深圳甲级写字楼空置率继续降低,由年初的14.3%降至10.9%。由于消化的面积主要来自于甲级写字楼集中的福田和罗湖,两区的空置率分别由年初的12.1%、25.5%降至9.3%、19.0%。

需求活跃度降低使得甲级写字楼租金上涨乏力,前3个季度,深圳平均租金在每月每平方米177至180元区间平稳波动。一方面,不明朗的外围环境以及国内经济增速的下滑使得部分企业更倾向于选择性价比高的物业,高端物业需求缩减;另一方面,受资金压力影响,一些小业主持有的物业议价空间加大,令分散业权的写字楼租金出现小幅下调迹象。

经济下滑、租赁市场上行受阻、资金占用量大等原因造成投资市场不断降温。自去年底开始,写字楼投资市场不断走低,一二手写字楼前8个月共成交11.43万平方米,与去年同期相比减少28.6%。价格方面,戴德梁行写字楼价格指数显示,2012年第三季度甲级写字楼售价季度变化率为-0.08%。

展望后市,预计客户对高租金以及换租成本的敏感使得第四季度写字楼市场需求仍会保持较高的活跃度。

据《深圳特区报》

商业地产投资变热

1.5线城市成焦点

“一个小县城建三四个城市综合体,这不是繁荣,而是乱象。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌近日表示,开发商以及地方政府应该更加冷静,避免过度投资带来的商业地产“泡沫”。

在房企排队涌入商业地产、城市综合体项目四处开花后,商业地产的“投资热”已引发市场担忧。业内人士认为,与住宅投资受宏观大环境影响不同,商业地产项目能否成功,主要取决于项目定位与专业化运作。不过,在整体火热的情况下,局部区域的商业地产仍然具备投资价值。

在我国,有一批城市在经济总量及增速、人口规模、居民收入、城市化水平、产业成熟度等方面都仅次于京沪深穗,比其他省会城市更加发达。业内把这批介于一线和二线城市之间的城市称为1.5线城市。

仲量联行在《中国新兴城市50强》研究报告中指出,目前我国1.5线城市共有9个,分别是成都、重庆、大连、杭州、南京、沈阳、苏州、天津和武汉。其中,成都凭借商业地产优势领跑1.5线城市。

在我和资本董事长苏鑫看来,目前一线城市商业地产市场逐步饱和,1.5线城市蕴含着机会。这些城市经济已经发展到相当程度,商办投资市场却刚刚起步。

据《中国证券报》

全国优质写字楼调查显示:

上海成都新增供应量最大

记者近日从商业地产服务公司世邦魏理仕获悉,根据该公司发布的《2012年第三季度中国市场指数报告》显示,第三季度全国优质写字楼新增供应量主要来自上海和成都的非核心商圈和新兴商圈。外资对于一线城市的高端零售物业需求仍保持强劲,奢侈品牌在中西部城市加速渗透,成都在该季度内新增的零售商业物业基本上在开业当天就可以达到相当高的入住率。

第三季度,全国优质零售物业市场供应量仍在逐步放大,大部分新增供应集中在二线城市,约占整体供应量的74%。同时,优质零售物业不断向成熟商圈以外发展,本季度

超过七成的新增供应位于新兴商业圈。

受国际经济的影响,外资零售商仍在中国继续扩张,但态度变得相对谨慎和更有选择性。对于一线城市的顶端物业需求仍保持强劲。高档品牌在二线城市,尤其是中西部地区的二线城市,渗透度进一步增加。

“以上这些特点都在成都得到了突出的显现。”报告显示,在零售商业物业方面,第三季度成都新开业的项目有来福士、万象城尚泰百货和九方购物广场,这些项目的招商活动都相当活跃,基本上在开业当天都可以达到相当高的人驻率。尽管本季度有不少新增供

应,但整体空置率只是环比微幅上涨0.4个百分点至10.9%,而且整体租金仍环比上涨0.9%。虽然业主对市场前景看好,一些项目的租金报价都比市场预期高,但由于第四季度新一波的供应高峰将对市场产生较大影响,预计未来租金将保持平稳。

在写字楼租赁市场上,2012年第三季度,全国优质写字楼总体新增供应量与上个季度相比维持平稳,其中华北和华南优质写字楼供应量持续保持低位,而大约70%的供应量集中来自上海和成都,且这两个城市已连续3个季度有新增供应投放市场。其中,上海大部分的新增供应位于非核心商圈,

成都也有一半的面积处于新兴商圈。

具体来看,成都第三季度相比上季度更为活跃,但由于新增写字楼量较大,空置率环比上涨2.9个百分点至31.7%,同时该季度新增供应多处于天府大道区域,为促进此区域交易,部分写字楼租金出现松动,而整体市场平均租金环比下降0.5%至101.2元每平方米每月,写字楼售价环比下降1.3%至每平方米13399元。由于一些项目推迟交付至四季度乃至2013年年初,接下来成都写字楼市场仍将面临大量供应和全球经济发展前景不明朗的挑战。受此影响,写字楼市场租金、售价或将面临下行压力。